

О. П. КУЛИНИЧ . ПРАВО ПРИВАТНОЇ ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ ЯК ОБ'ЄКТ ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВОГО ЗАХИСТУ

Досліджується структура права власності на земельну ділянку як об'єкта цивільно-правового захисту. Визначається зміст правомочностей власника земельної ділянки щодо володіння, користування та розпорядження нею. Доводиться доцільність вибору способу цивільно-правового захисту права власності на земельну ділянку у залежності від правомочності власника, яка стала об'єктом протиправного посягання.

Ключові слова: земельна ділянка, право власності, правомочності власника, цивільно-правовий захист.

Исследуется структура права собственности на земельный участок как объекта гражданско-правовой защиты. Определяется содержание правомочий собственника земельного участка по владению, пользованию и распоряжению им. Обосновывается целесообразность выбора способа гражданско-правовой защиты права собственности на земельный участок в зависимости от правомочия собственника, ставшего объектом протиправного посягательства.

Ключевые слова: земельный участок, право собственности, правомочия собственника, гражданско-правовая защита.

The content of private ownership right to land plot as an object of civil law protection is investigated. The rights of private owner on possession, usage and disposal of land plot are defined. It is substantiated that selection of proper mean of civil law protection of private ownership right to land plot depends on the type of the owner's right which is violated.

Key words: land plot, ownership right, rights of an owner, civil law protection.

Право приватної власності на земельну ділянку є особливим видом речового права, який обумовлений його об'єктом. Цілком очевидно, що не вся множина цивільно-правових способів захисту цивільних прав може бути використана для ефективного захисту цього права. В юридичній літературі дана проблематика була предметом наукового аналізу в працях цивілістів Я.М. Шевченко, О.В. Дзери, І.М. Кучеренко, З.В. Ромовської, І.Ф. Севрюкової, М.В. Венецької та інших лише частково і до цього часу залишається малодослідженою. Для визначення особливостей права приватної власності на земельні ділянки як об'єкта цивільно-правового захисту уявляється доцільним дослідити його структуру та специфіку кожного з її компонентів – правомочностей власника земельної ділянки, що є метою цієї статті.

В юридичній літературі право приватної власності на земельну ділянку розглядається як «...найбільш повне право особи на земельну ділянку, яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб»¹. Як об'єкт речового права власності земельна ділянка є нерухомим майном, щодо якого уповноважена особа наділена управомочена вчиняти широкий спектр дій, які не заборонені законом. Як зазначає І.В. Мироненко, перелік дій, які може вчиняти власник земельної ділянки при здійсненні ним правомочностей власника, законом не визначається і не обмежується². Саме це характеризує право приватної власності на земельну ділянку як найбільш повне за змістом, у порівнянні зі змістом інших речових прав на землю, право.

Подібної позиції притримується А.М. Мірошніченко. Він вважає, що з метою відмежування права власності на землю від інших речових прав суб'єктивне пра-

во власності на землю не слід визначати через тріаду правомочностей, адже власник не завжди є носієм усіх трьох правомочностей. На його думку, суб'єктивне право власності на землю (земельну ділянку) являє собою «...право особи на землю (земельну ділянку), що полягає у можливості найбільш повного панування над нею, з обмеженнями, встановленими законом або договором, і яке особа здійснює за власною волею, незалежно від волі інших осіб»³.

З аналізу положень ст. 316, 317, 318 та 325 Цивільний кодекс України⁴ (далі – ЦКУ) випливає, що у цивільному законодавстві України під правом приватної власності законодавець розуміє право фізичної або юридичної особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб. Дане положення реалізоване й у земельному законодавстві України. Так, у ч.1 ст.78 Земельного кодексу України⁵ (далі – ЗКУ) право власності визначається як право володіти, користуватися та розпоряджатися земельною ділянкою. Таким чином, з точки зору цивільного права здійснення права приватної власності на землю можна, на наш погляд, розглядати як здійснення правомочностей власника. Тріада правомочностей власника землі характеризується найвищим ступенем абстрактності та у кожному окремому випадку потребує уточнення з урахування якостей (специфічних рис, закономірностей функціонування) такого об'єкта права власності, як земельна ділянка.

У земельно-правовій літературі право власності на земельну ділянку також визначається через правомочності власника. Так, В.К. Гуревський розглядає право приватної власності громадян України на землі сільськогосподарського призначення як юридичну можливість на свій розсуд володіти, користуватися та розпоряджатися земельною ділянкою у встановлених законом межах, для задоволення особистих потреб, здійснення сільськогосподарської чи іншої діяльності з урахуванням правомірних інтересів інших осіб⁶. Саме тому, розкриваючи зміст права власності на землю, представники науки земельного права приділяють велику увагу аналізу змісту окремих правомочностей власника землі.

Отже, характерною особливістю права власності як абсолютного речового права є можливість задоволення інтересу власника у об'єкті права власності шляхом вчинення власних дій, які не суперечать закону. Такі дії власник земельної ділянки вчиняє, реалізуючи правомочності власника щодо володіння, користування та розпорядження нею.

З вищевикладеного випливає висновок про те, що порушення права приватної власності на землю є такою дією іншої особи, яка унеможливило чи істотно ускладнило здійснення власником ділянки принаймні однієї з його правомочностей. Відповідно об'єктом цивільно-правового захисту права приватної власності на земельну ділянку виступає одна чи більше правомочностей власника. Тому вважаємо, що важливою передумовою ефективності способів цивільно-правового захисту права приватної власності на земельну ділянку є чітке визначення змісту правомочностей її власника.

Найбільш складним є питання про зміст правомочності володіння земельною ділянкою. Як зазначає Л.П. Заставська, правомочність володіння земельною ділянкою являє собою «...суспільно-економічне відношення певної особи до наявної у неї земельної ділянки, панування над нею, коли у стосунках з іншими людьми ця особа вважає її своєю і розпоряджається належною їй земельною ділянкою як «своєю»»⁷. Однак, поняття «панування над ділянкою» не має чіткого змісту і по суті є оціночним, оскільки законодавство не визначає набору певних дій власника ділянки, які можна кваліфікувати як панування. Тому правова наука має запропонувати чітке доктринальне визначення правомочностей власника

землі.

П.Ф. Кулинич розглядає право володіння земельною ділянкою як забезпечену законом можливість утримання земельної ділянки у якості власної, що проявляється у позначенні її меж межовими знаками встановленого зразка, природними (дерева, кущі) чи рукотворними об'єктами з метою регулювання чи повної заборони доступу на земельну ділянку інших осіб⁸. Схожу позицію займає А.П. Анісімов, який вважає, що «із правомочності володіння земельною ділянкою витікають такі права, як право огорожувати земельну ділянку, забороняти користування нею іншим особам тощо»⁹.

А.М. Мірошніченко розглядає правомочність володіння землею під дещо іншим кутом. Він зазначає, що володіння земельною ділянкою має два критерії: фактичний (фактичне панування) і вольовий (усвідомлення можливості і бажання панувати). Земельна ділянка як об'єкт права власності може впливати на зміст правомочності володіння нею, адже «специфіка земельної ділянки як об'єкта права власності полягає у тому, що земельна ділянка «за визначенням» не може бути переміщена у просторі, і «фактичне панування» над земельною ділянкою є умовністю»¹⁰. На основі аналізу ст. 334 ЦКУ та ст. 125 ЗКУ А.М. Мірошніченко приходить до висновку, що «... закон прирівнює до фактичного панування над земельною ділянкою оформлення прав на неї (видачу державного акта на право приватної власності, внесення записів до земельно-кадастрової документації щодо земель державної та комунальної власності)»¹¹.

На нашу думку, важко погодитися із твердженням про те, що закон прирівнює зміст правомочності володіння виключно до фактичного панування над земельною ділянкою шляхом оформлення прав на неї. По-перше, згідно зі ст.125 ЗКУ, з моменту здійснення державної реєстрації права власності на земельну ділянку як ключового моменту оформлення права власності на неї у власника виникають всі три правомочності, а не лише правомочність щодо володіння ділянкою. Тому оформлення прав на земельну ділянку не можна вважати виключно підставою виникнення лише правомочності щодо володіння земельною ділянкою.

По-друге, власник земельної ділянки вправі на свій розсуд здійснювати щодо неї й інші дії, які свідчать про здійснення володіння земельною ділянкою. До таких дій слід віднести позначення меж земельної ділянки межовими знаками встановленого зразка, певними штучно створеними лінійними об'єктами, що позначають її меж (тин, паркан, кущові чи деревні насадження тощо). Саме наявність останніх на земельній ділянці є сигналом власника для всіх інших осіб щодо того, що ділянка має власника – особу, яка володіє нею (утримує, позиціонує як свою власну), здійснюючи незаборонені законом дії.

На нашу думку, правомочність володіння земельною ділянкою як об'єктом права власності слід поділяти на два підвиди: титульне і фактичне. Титульне володіння виникає з моменту завершення оформлення права власності на земельну ділянку, яке полягає у проведенні його державної реєстрації відповідно до закону, та отриманні правопосвідчувального документа (державного акта на право власності, а після 1 січня 2012 р. – свідоцтва про право власності на нерухоме майно). Іншими словами, з моменту оформлення права власності на земельну ділянку власник автоматично розпочинає здійснювати правомочність володіння (титульного) нею. При цьому він може не здійснювати правомочностей щодо користування та розпорядження ділянкою.

Фактичне володіння земельною ділянкою проявляється, на наш погляд, у вчиненні власником активних дій, які спрямовані на об'єктивізацію титульного володіння і полягають у позначенні меж ділянки, регулюванні доступу до неї інших осіб тощо. Крім того, фактичне володіння власником земельною ділянкою

має місце і тоді, коли власник безпосередньо користується нею.

Таким чином, під правомочністю володіння земельною ділянкою слід розуміти набуття особою статусу власника земельної ділянки, оформлення права власності на неї (титульне володіння) та вчинення нею певної сукупності дій, які проявляються у позначенні меж ділянки та регулюванні доступу інших осіб до неї (прохід через ділянку, перебування на ній тощо), а також безпосереднє використання власником належної їй ділянки.

На наш погляд, основною правомочністю власника земельної ділянки є правомочність користування нею. Адже саме у процесі здійсненні цієї правомочності відбувається виробнича та інша діяльність, яка й визначає характер використання земель у даному суспільстві та, в кінцевому підсумку, характер права власності на землю в цілому.

В літературі зміст правомочності користування земельною ділянкою розглядається як особисте або виробниче використання земельної ділянки чи нерухомості в порядку та на умовах, встановлених земельним законодавством, для задоволення своїх життєвих потреб¹². Крім того, М.В. Шульга розрізняє законне і незаконне користування земельною ділянкою. На його думку, «межі законного землекористування залежать від цільового призначення відповідної земельної ділянки». Зважаючи на це, використання земельної ділянки не відповідно до її цільового призначення, а також використання самовільно зайнятої земельної ділянки, що є правопорушенням, уособлює незаконне використання земельної ділянки¹³.

Правомочність користування полягає у юридично забезпеченій можливості власника шляхом експлуатації речі отримувати із неї корисні властивості. На нашу думку, корисні властивості земельної ділянки обумовлюються її статусом як об'єкта суспільних відносин. Як природний об'єкт земельна ділянка служить засобом виробництва у сільському і лісовому господарствах, операційним базисом для розселення людини та її життєдіяльності у всіх сферах суспільного буття та елементом навколишнього природного середовища. А як річ, об'єкт нерухомого майна земельна ділянка має таку корисну властивість як вартість (ціна), уречевлений капітал. Таким чином, корисними властивостями земельної ділянки, які реалізуються (споживаються) її власником у процесі здійснення правомочності користування нею, є властивість земельної ділянки служити власнику в якості засобу виробництва, об'єкта операційного базису, природного ресурсу чи нерухомості.

Крім того, користування земельною ділянкою як природним об'єктом здійснюється з урахуванням її цільового призначення. Отже, цільове призначення земельної ділянки є важливим правовим засобом визначення її корисних властивостей, які власник може правомірно використовувати.

Таким чином, під правомочністю користування земельною ділянкою як об'єктом права приватної власності слід, на нашу думку, розуміти активні дії власника щодо використання корисних властивостей земельної ділянки як засобу виробництва, об'єкта операційного базису, природного ресурсу чи нерухомості відповідно до її цільового призначення.

Найменш дискусійним у правовій літературі є визначення юридичної природи такої правомочності власника землі як правомочність розпорядження нею. У доктрині цивільного права є загальновизнаним, що зміст правомочності розпорядження полягає у законодавчо закріпленій можливості власника визначати юридичну долю речі. Ю.К. Толстой вважає, що під правомочністю розпорядження об'єктом права власності слід розуміти «юридично забезпечену можливість виз-

начати долю речі шляхом здійснення юридичних актів стосовно неї». Власник речі вправі укласти цивільно-правовий договір і таким чином визначити юридичну долю речі або знищити річ, що стала не потрібною йому. Такі дії трактуватимуться як розпорядження річчю шляхом здійснення одностороннього правочину¹⁴. Ю.О. Заїка, В.М. Співак розглядають правомочність розпорядження як «право власника визначати юридичну чи фактичну долю майна», «право власника припинити або обмежити своє право власності» або шляхом відчуження майна за цивільно-правовим правочином, відмови від свого права власності, або обмежити своє право шляхом укладення, наприклад, договору користування майном, передавши іншому учаснику цивільних правовідносин правомочності володіння та користування річчю. Правомочність «розпорядження майном у повному обсязі», на відміну від інших правомочностей власника, маже належати тільки йому¹⁵.

По суті, наведені визначення правомочності розпорядження використовують фахівці у галузі аграрного і земельного права. Так, В.І. Семчик характеризує правомочність розпорядження як можливість вирішення власником долі земельної ділянки, відчуження її шляхом продажу, дарування, обміну, заповідання, передачі в оренду, зміни цільового призначення земельної ділянки¹⁶.

Разом з тим, Ю.Г. Жариков зазначає, що право розпорядження земельною ділянкою виражається у речовій та юридичній формах. До юридичної форми відносять правомочність власника вчиняти щодо земельної ділянки різноманітні правочини, у тому числі, передавати земельну ділянку у спадок. Речова форма розпорядження земельною ділянкою передбачає юридичну можливість власника змінювати ландшафт земельної ділянки, її призначення шляхом зведення на ній будівель, затоплювати земельну ділянку для створення водосховища тощо¹⁷. На наш погляд, позиція Ю.Г. Жарикова є дещо спірною. Адже будь-який фізичний вплив на земельну ділянку, а особливо такий, що передбачає зміну ландшафту, зведення будівлі чи створення штучного водного об'єкта, регламентується правом і може здійснюватися у встановлених законом межах. Таке розпорядження є поліпшенням земельної ділянки (земельним поліпшенням), яке регламентується правом. Тому воно також здійснюється в юридичній формі. На нашу думку, уявляється доцільним розглядати зміст правомочності власника щодо розпорядження земельною ділянкою у двох формах: розпорядження, яке пов'язане зі зміною ключових юридичних характеристик ділянки (земельне поліпшення), та розпорядження, пов'язане з переходом прав на земельну ділянку до інших осіб. Адже в обох випадках змінюється юридична доля ділянки.

Будь-яке порушення права приватної власності на земельну ділянку являє собою порушення принаймні однієї правомочності власника – володіння, користування чи розпорядження нею. Тому цивільно-правовий захист права приватної власності на землю слід розглядати як цивільно-правовий захист правомочностей її власника.

Однак, як свідчить практика, характер, інтенсивність порушення права приватної власності на земельну ділянку може бути різним. В одних випадках об'єктом порушення та, відповідно, об'єктом цивільно-правового захисту виступає одна чи дві правомочності власника. Наприклад, знищення межового знака являє собою посягання головним чином на правомочність володіння земельною ділянкою, а самовільне захоплення її – на правомочності володіння та користування. В інших – посягання спрямоване на право приватної власності в сукупності всіх правомочностей власника. Останнє має місце у випадках невизнання чи оспорення права приватної власності на землю. Отже, вибір цивільно-правового способу захисту права приватної власності на земельну ділянку залежить від об'єкту посягання, якими є правомочності власника ділянки.

1. *Мироненко І.В.* Зміст та межі здійснення права приватної власності на землю в Україні: Дис. ... канд. юрид. наук. – Івано-Франківськ, 2008. – С. 130. 2. Там само. – С. 131. 3. *Мірошиниченко А.М.* Земельне право України: Навч. посіб. – К.: Інститут законодавства Верховної Ради України, 2007. – С. 93. 4. *Цивільний кодекс України* від 16 січня 2003 р. № 435-IV // ВВР України. – 2003. – № 40-44. – Ст. 356. 5. *Земельний кодекс України* від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III // ВВР України. – 2002. – № 3-4. – Ст. 27. 6. *Гуревський В.К.* Питання права приватної власності громадян України на землю // Вісник Одеського інституту внутрішніх справ. – 1999. – № 1. – С. 77. 7. *Заставська Л.П.* Право власності на землю в Україні (розвиток та основні риси): Дис. ... канд. юрид. наук. – К., 2003. – С. 12. 8. *Кулинич П.Ф.* Право власності на землю // Земельне право України: Підручник / В.М. Шульга (кер. авт. кол.), Г.В. Анісімова, Н.О. Багай, А.П. Гетьман та ін.; За заг. ред. В.М. Шульги. – К.: Юрінком Інтер, 2004. – С. 82. 9. *Анисимов А.П.* Земельное право России: Учебник / А.П. Анисимов и др.; под ред. докт. юрид. наук А.П. Анисимова. – М.: Высшее образование, Юрайт Издат, 2009. – С.93. 10. *Мірошиниченко А.М.* Цит. праця. – С. 96-97. 11. *Мірошиниченко А.М.,* Марусенко Р.І. Науково-практичний коментар до Земельного кодексу України. – К.: Правова єдність, 2009. – С. 194. 12. *Жариков Ю.Г.* Земельное право: Учебник. – М.: КРОНУС, 2006. – С. 12. 13. *Шульга М.* Набувальна давність на земельну ділянку: на шляху з минулого в майбутнє // Вісник Академії правових наук України. – 2002. – № 4 (31). – С. 123. 14. *Толстой Ю.К.* Общие положения о праве собственности // Гражданское право. Учебник. Ч. I. Изд. третье, перераб. и доп. / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. – М.: ПРОСПЕКТ, 1998. – С. 341. 15. *Заїка Ю.О., Снівак В.М.* Право власності. Спадкове право: Навч. посіб. – К.: Наукова думка, 2000. – С. 19-20. 16. *Земельний кодекс України:* Науково-практичний коментар / За заг. ред. В.І. Семчика. – К.: Видавничий Дім «Ін Юре», 2007. – С. 289. 17. *Жариков Ю.Г.* Земельное право: Учебник. – М.: КРОНУС, 2006. – С. 86.